

R.E. n. 277/2018

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

Sezione VII°

**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

**G.E.: Ill.mo dott. Roberto Bonino**

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

rappresentata e difesa dall'avvocato:

*contro*

**XXXXXXX**

**RELAZIONE DI STIMA**

Udienza : 29 gennaio 2019 ore 10

---

Tecnico Incaricato: arch. Lucia Di Summa

Iscritto all' Ordine degli Architetti di Genova con il N. 1558

con studio in Genova, Via Pagano Doria 9/10- 16128 Tel./Fax 010 5956865 M. 347 4668577

e-mail: [luciadisumma@tin.it](mailto:luciadisumma@tin.it) pec: [lucia.disumma@archiworldpec.it](mailto:lucia.disumma@archiworldpec.it)

LOTTO UNICO: proprietà indivisa pari ad 1/2 consistente nell'unità immobiliare ad uso civile abitazione sita in Comune di Genova, Via Laiasso civico n.10 interno n.25 , piano quarto .

### **Conclusioni definitive**

Si riassumono i seguenti dati e /o informazioni trattate nel dettaglio nella presente relazione di stima.

**La quota di proprietà** del bene pignorato è pari ad  $\frac{1}{2}$  della proprietà indivisa ed è intestata al sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx .

La quota di  $\frac{1}{2}$  non pignorata è intestata alla mamma del sig. xxxxxxxxxxxx , sig.ra xxxxxxxxxxxx di anni 78 .

Al momento del rogito in data 10.06.1988 il sig. xxxxxxxxxxx era di stato civile celibe, ha successivamente contratto matrimonio in data 21/09/2003 con la sig.ra xxxxxxxxxxx in regime di separazione dei beni.

La signora xxxxxxxxxxx era coniugata in regime di separazione dei beni con il sig. xxxxxxxxxxx ( All. 3- Certificati anagrafici).

### **Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.**

Dalla relazione notarile depositata da parte procedente , relativa all'ultimo ventennio, risulta quanto segue:

a) verbale di pignoramento immobili trascritto alla Conservatoria di Genova il 26/04/2018 ai numeri 14298/10839 a favore di \_\_\_\_\_ c.f.

contro xxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxx per la quota di  $\frac{1}{2}$  del diritto di proprietà dell'immobile in oggetto. Ammontare complessivo del debito € 2.018,87 oltre accessori e spese.

**Stato di possesso del bene**

Nell' immobile pignorato per la quota indivisa di  $\frac{1}{2}$ , risiede la signora xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietaria della restante quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  ( All.3 - Certificati anagrafici).

**Determinazione conclusiva del valore dell'immobile pignorato e indicazione sintetica degli abbattimenti di valore applicati.**

Il valore di stima dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di analisi comparativa ed utilizzando le indicazioni di valore fornite dall'OMI , confrontate con i valori del Borsino Immobiliare ( si veda punto 11 della presente relazione), oltre che sulla base delle caratteristiche interne e dell'edificio in generale .

Tenuto conto che l'appartamento è da riordinare, tre vani affacciano nel cavedio condominiale e sono privi di persiane, è privo di impianto di riscaldamento, alcuni pavimenti sono da sostituire e/o restaurare (nel caso della graniglia ), è vicino a strada di grande traffico, all'isola ecologica e al viadotto dell'autostrada, si è assunto un valore al €/mq. inferiore al minimo OMI di €/mq. 840,00 pari ad €/mq 742,00 arrotondato ad €/mq. 740,00 che per mq. 61,70 = € 45.658,00 arrotondato ad € 45.650,00 : 2= € 22.825,00 arrotondato ad € 22.800,00 che rappresenta il valore da porre a base d'asta della quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  di immobile pignorato .

**Criticità varie ( impedienti e non impedienti la vendita)**

Nell'appartamento in oggetto risiede la proprietaria di anni 78 della quota di proprietà indivisa di  $\frac{1}{2}$ .

## **1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

**Proprietà indivisa pari ad 1/2** dell'unità immobiliare ad uso civile abitazione sita in Comune di Genova ,facente parte del fabbricato/Condominio civico n. 10 di Via Laiasso interno n. 25 , piano quarto.

L'u.i. allo stato attuale è composta da: ingresso, corridoio, cameretta, cucina, camera con poggiolo e bagno ( All.8- Planimetria stato attuale - scala 1:100).

L'altezza dei soffitti è di m. 3, 54 ca. in tutti gli ambienti eccetto in bagno dove l'altezza varia da m. 3,23 a m.2,10 e nella camera con poggiolo che ha altezza m. 3,23 . La planimetria dell'allegato 8 riporta la configurazione precisa dell'appartamento così come è stato rilevato e visionato in tutte le sue parti al momento del sopralluogo effettuato in data 19 settembre u.s. e che, unitamente alle immagini della documentazione fotografica (All. 7), fornisce il quadro generale del bene immobile.

L'edificio di cui l'immobile fa parte è composto da un piano terra , quattro piani in elevazione ed un ulteriore piano edificato sulla copertura con terrazzo circostante.

### **1.1 - Dati tecnici:**

#### **Abitazione**

superficie utile abitazione: mq. 52,14

superficie balcone : mq. 2,52

**superficie commerciale arrotondata: mq. 61,70**

### **1.2 - Calcolo superficie virtuale**

Abitazione ( sup lorda) mq. 60,94 x 1= mq. 60,94

Balcone mq. 2,52 x 0,30= mq. 0,76

Totale superficie virtuale abitazione= mq. 61,70

### 1.3 – Identificativi catastali

L'immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a (All.2- Visura storica per immobile e planimetria catastale) :

1. xxxxxxxxxxxxxx nato a Genova il 24/12/1969

codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx- proprietà **1/2**

2. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxnata a Genova il 08/09/1940

codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx- proprietà **1/2** in regime di separazione dei beni, con i seguenti dati:

Via Laiasso n.10 - piano 4 - interno 25

Sez. Urbana STA, Foglio 28, Particella 49, sub 33, Zona Cens. 5, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza Vani 4,5 – Superficie catastale totale 67 mq. - R.C. € 418,33.

### 1.4 – Regolarità catastale

La planimetria catastale è **conforme** allo stato attuale dei luoghi.

### 1.5 – Confini

L'appartamento confina :

sopra            interno n. 34 e scomparto di terrazzo adiacente allo stesso

sotto            interno n. 18

a nord            pianerottolo

a est              appartamento interno n. 26

a sud              muri perimetrali su salita Laiasso

a ovest            muri perimetrali su cavedio e interno 31

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

### Caratteristiche zona:

Comune di Genova, Municipio IV media valbisagno - quartiere di Staglieno, nelle vicinanze: Molassana, Marassi.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Media difficoltà di parcheggio in zona .

Caratteristiche zone limitrofe: Commerciali

### Collegamenti pubblici:

Linea AMT in via Lungobisagno Dalmazia,  
Casello autostradale di Genova Est a Km 8,6  
ca. - Stazione Genova Brignole a km 7 ca.

## **3. STATO DI POSSESSO**

L'immobile , di cui è stata pignorata la quota indivisa del 50%, è abitato dalla proprietaria della restante quota del 50% sig.ra xxxxxxxxxxxxxxx di anni 78 madre del sig. xxxxxxxxxxxxxxx.

Si allegano tutti i certificati anagrafici ( All.3 ).

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : //

4.1.2. Convenzioni matrimoniali: all'epoca del rogito il sig. xxxxxxxxx era celibe.

Si allega l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio contratto dal sig. xxxxxxxxx in data 21.09.2009 in regime di separazione dei beni ( All. 3- Certificati anagrafici).

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni: nessuna

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni

Dalla relazione notarile prodotta da parte procedente risultano le seguenti iscrizioni o trascrizioni:

**Trascrizione-** con atto di compravendita del 10 giugno 1988 a rogito Notaio di Genova Rep. n. 140174/2773, trascritto presso la Conservatoria di Genova in data 05.07.1988 ai numeri 20318/13223, i signori xxxxxxxx nato Genova il xxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx nata a Genova il xxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxx, acquistavano in comune indiviso per metà ciascuno il bene immobile oggetto della presente relazione da nata a Genova il 19/05/1933 c.f. |

4.2.2. Pignoramenti

Verbale di pignoramento immobili trascritto alla Conservatoria di Genova il 26/04/2018 ai numeri 14298/10839 a favore di c.f. contro xxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di ½ del diritto di proprietà dell'immobile in oggetto. Ammontare complessivo del debito € 2.018,87 oltre accessori e spese.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: si ribadisce che nell'immobile risiede la mamma del sig. xxxxxxxx di anni 78, proprietaria della quota indivisa del 50% dell'appartamento oggetto della presente procedura.

#### 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Il bene immobile risulta regolare dal punto di vista urbanistico e catastale.

4.3.2. oneri di conformità catastale: nessuno

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE**

5.1. Da informazioni rese dall'amministratore del condominio risulta che:

l'importo a preventivo per la gestione ordinaria 2018 è di € 930,00 suddiviso in quattro rate da € 232,50. Non risultano debiti nei confronti del condominio.

Non vi sono delibere per lavori straordinari, né vi sono lavori in previsione e il condominio non ha cause in corso. Si allega il regolamento di condominio (All.6). L'area condominiale delimitata da sbarra è adibita a 16 posti auto e 5 posti moto non regolamentati, ossia chi arriva prima parcheggia.

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

##### 6.1 Attuali proprietari

La proprietà attuale dell'immobile oggetto di perizia è intestata ai signori xxxxxxxxx e xxxxxxxxxx sopra generalizzati che, con atto di compravendita del 10 giugno 1988 a rogito Notaio \_\_\_\_\_ Ji Genova Rep. n. 140174/2773, trascritto presso la Conservatoria di Genova in data 05.07.1988 ai numeri 20318/13223, acquistavano in comune indiviso per metà ciascuno il bene immobile oggetto della presente relazione da I \_\_\_\_\_ nata a Genova il 19/05/1933 c.f. \_\_\_\_\_

## 6.2 Precedenti proprietari

La signora \_\_\_\_\_, sopra generalizzata, divenne proprietaria per atto di compravendita del 03/12/1962, ricevuto dal notaio C.E. \_\_\_\_\_ di Genova nn. 137109/7107 di repertorio, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Genova in data 10/12/1962 al R.P. Vol.5 n. 20567, dalla signora \_\_\_\_\_, nato a Genova il 08/02/1919.

## **7. REGOLARITA' EDILIZIA**

**Il fabbricato ad uso civile abitazione** civico 10 di Via Laiasso fu edificato, a giudicare dalla tipologia edilizia, intorno agli anni '30 del secolo scorso.

Non è stato trovato nella banca dati del Comune di Genova il decreto di abitabilità, probabilmente poiché istituito nel 1934.

La planimetria catastale corrisponde allo stato attuale.

Sussiste pertanto regolarità urbanistica e catastale.

## **8. INDAGINE URBANISTICA**

Secondo il P.U.C. vigente del Comune di Genova l'immobile ricade in Zona AR-UR di riqualificazione urbanistica e residenziale.

Secondo il P.T.C.P. l'immobile ricade in ambito: 53F Area TU( All.9 -Stralci cartografici).

## **9. VINCOLI**

Vincolo idraulico imposto dai sovraordinati piani di bacino ( del torrente Bisagno)- area inondabile con diversi tempi di ritorno ( All.9 -Stralci cartografici).

## **10. DESCRIZIONE ANALITICA**

L' appartamento in esame fa parte del Condominio via Laiasso civico 10.

L' altezza interna utile dei locali è di circa m. 3,54 eccetto in bagno ove l' altezza

varia da m. 3.23 a m.2.10 e nella camera con poggiolo che presenta altezza di m. 3.23.

La composizione interna è la seguente: locale di ingresso, corridoio, cameretta, camera con poggiolo, cucina e bagno.

Le finestre della cucina, cameretta e ingresso affacciano nel cavedio che risulta in ordine. I pavimenti presentano rotture sia nel corridoio che nella camera matrimoniale. L'impianto di riscaldamento è assente, vi è solo una stufa nel corridoio. In prossimità del civico 10 vi è l'isola ecologica, via Lungobisagno Dalmazia molto trafficata e quindi rumorosa ed il viadotto autostradale.

<b>Caratteristiche strutturali edificio:</b>	
Strutture verticali:	miste
Solai:	occultati
Copertura:	tipologia: piana condizioni : discrete da quanto si vede nelle immagini satellitari
Fondazioni	occultate pertanto non descrivibili
<b>Caratteristiche vano scala, facciate, infissi esterni</b>	
Pavimentazione esterna antistante	pavimentazione antistante l'ingresso: asfalto condizioni: discrete
Portone	alluminio anodizzato color bronzo condizioni:buone
Atrio	pavimento : marmo rosso condizioni: buone pareti : zoccolatura alta in marmo chiaro e pareti intonacate e tinteggiate condizioni: discrete
Vano scala	pareti : tinta al quarzo soffitti: tinta condizioni : medie pavimenti: pianerottoli graniglia scale: marmo di Carrara condizioni: medie
Facciate	Intonaco civile tinteggiato condizioni: medie a parte alcuni distacchi di intonaco nella porzione basamentale ( si veda all. 7 – documentazione fotografica)
Infissi esterni	finestre /portefinestre di alluminio bianco con doppi vetri condizioni: buone finestre lato cavedio prive di persiane

	portafinestra camera e bagno : persiane di legno condizioni: mediocri
<b>Caratteristiche finiture interne</b>	
Pareti interne e soffitti	muratura: intonacata e tinteggiata condizioni: mediocri presenza di condensa
Infissi interni:	porta di accesso: di legno a due ante condizioni:mediocri sul lato interno porte interne : legno e legno/vetro con braghettoni murati epoca di costruzione condizioni: mediocri
Cucina	pavimento : piastrelline di gres rosso/bianco condizioni:medie per quanto datate pareti: tinta e piastrelle bianche zona cottura/lavello condizioni : discrete pareti e soffitti: intonacati e tinteggiati condizioni: mediocri
Bagno:	pavimento e rivestimento di piastrelle colore bianco/rosa condizioni: mediocri dotazione : mezza vasca col. bianco, w.c., bidet, lavabo condizioni: mediocri
Pavimenti:	ingresso : graniglia corridoio: piastrelle 30 x 30 posate su graniglia con numerose rotture camere : graniglia con alcune zone da ripristinare
<b>Caratteristiche impianti</b>	
Elettrico:	sottotraccia , non si hanno informazioni sulla sfilabilità condizioni: privo di conformità
Fognatura:	presente allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia
Termico:	l'appartamento è sprovvisto di impianto di riscaldamento , esiste solo una stufa nel corridoio. La caldaia murale Junkers posta in cucina è per la sola produzione di acqua calda sanitaria.
Gas:	metano allacciata alla rete comunale
Citofono	presente
Antenna TV	presente
Ascensore	presente

## **11. VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D' ASTA**

### **11.1. Criteri di Stima**

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello in argomento, oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale terrà inoltre conto della posizione, dell'esposizione, del grado di finitura, dello stato di conservazione e di manutenzione sia interna che delle facciate, dell'atrio, delle condizioni dell'immobile al momento del sopralluogo, oltre che della distribuzione interna. L'analisi dei valori di mercato in zona, tenuto conto dell'attuale crisi di mercato, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale, come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato nell'attuale condizione.

### **11.2. Fonti di informazione**

- Acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona.
- Acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali siti internet.

Si riporta in tabella il valore di sei appartamenti in buono e/o ottimo stato in vendita in via Laiasso e vie limitrofe (All.11-Schede appartamenti in vendita)

	ubicazione	Richiesta	Superficie	Stato manutentivo	€/mq
1	Piazza Adriatico 15	€ 49.500	mq. 50	Ottimo/ristrutturato	990,00
2	Piazza Adriatico 11	€ 48.000	mq.58	medio	827,00
3	Via Laiasso 10	€ 59.000	mq.66	ottimo	894,00
4	Passo Ponte Carrega 30	€ 55.000	mq.62	ottimo	1.127,00

5	Passo Ponte Carrega	€ 130.000	mq.100	buono	1.300,00
6	Passo Ponte Carrega	€ 99.000,00	mq.70	ottimo	1.414,00
	<b>Valore medio</b>				<b>€/mq 1.092,00</b>

Se si considera che l'appartamento in oggetto ha tre vani che prospettano nel cavedio, non è dotato di impianto di riscaldamento , ha finiture datate, non è dotato di persiane lato cavedio e le due persiane esistenti sono in condizioni mediocri , ne deriva che l'appartamento è da riordinare, pertanto si valuta una spesa di almeno €/mq. 350,00 ottenendo il valore €/mq. 742,00, arrotondato ad €/mq. 740,00 per l'immobile in oggetto.

Valore lievemente inferiore al minimo OMI che fornisce le seguenti indicazioni per immobili in stato manutentivo normale:

- esame banca dati valori di mercato espressi *dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che, per immobili appartenenti alla categoria abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo in Genova , zona D06 , che ricomprende via Laiasso, per il primo semestre 2018 propone valori da un minimo €/mq 840,00 ad un massimo di €/mq 1.250,00.*

- *Esame banca dati Borsino Immobiliare che per immobili di tipo economico in Via Laiasso, indica valori da €/mq 816,00 ad €/mq. 1.178,00.*

(All. 10 – Quotazioni OMI, Borsino Immobiliare)

### 11.3. Stima del valore a base d' asta

**Lotto unico:** quota pari ad 1/2 della proprietà indivisa dell' unità immobiliare di civile abitazione sita in Comune di Genova, Via Laiasso civ. 10 interno n.25 , posto al piano quarto , facente parte del Condominio Via Laiasso 10 , della superficie commerciale di mq. 61,70.

Per la determinazione del valore di stima si è applicato il valore €/mq. 740,00 in considerazione di quanto già descritto. Ovvero si è deprezzato il valore minimo OMI pari ad €/mq. 840,00 per le condizioni interne dell'u.i. che risulta da riordinare a livello di finiture e impianti, oltre che privo di impianto di

riscaldamento.

- Abitazione mq. 61,70x €/mq. 740,00= € 45.658,00
- totale arrotondato € 45.650,00**

**Valore base d'asta pari ad 1/2 della proprietà indivisa dell'u.i. oggetto della presente procedura = € 45.650,00 : 2= € 22.825,00 arrotondato ad € 22.800,00 (ventiduemilaottocentoeuro)**

## **12. DIVISIONE IN LOTTI**

L'unità immobiliare stante la sua configurazione non si presta ad essere suddivisa in due unità immobiliari.

## **13. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.**

### 13.1 – Operazioni peritali

- giuramento 05.07.2018
- sopralluogo 19.09.2018
- invio raccomandata e lettera ordinaria 17 .07.18
- deposito istanza di proroga e accesso forzoso 04.08.18

### 13.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l' Agenzia del Territorio di Genova per reperimento planimetria catastale e visura storica per immobile;
- ricerca pratiche edilizie presso il Comune di Genova ;
- ricerca certificato di abitabilità ;
- richiesta all' Ufficio Anagrafe del comune di Genova di certificati storici di residenza, stato di famiglia ed estratto atto di matrimonio
- richiesta informazioni all'amministratore del Condominio

- raccolta dati per redazione Ape
- redazione di Ape mezzo di delegato

### 13.3 - APE

Si allega l'Attestato di Prestazione Energetica dell'u.i. redatto da tecnico incaricato dalla scrivente (All. 5).

L' Esperto

arch. Lucia Di Summa

**Allegati:**

- 1 Perizia in formato Privacy ( solo digitale)
- 2 Visura storica per immobile , planimetria catastale
- 3 Certificati anagrafici
- 4 Atto di compravendita
- 5 Attestato Certificazione Energetica (APE)
- 6 Regolamento di Condominio
- 7 Documentazione fotografica
- 8 Planimetria stato attuale scala 1.100
- 9 Stralci cartografici
- 10 Quotazioni OMI, Borsino Immobiliare
- 11 Schede appartamenti in vendita in ordine in via Laiasso e vie limitrofe

**Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis L. 80/2005**

La sottoscritta arch. Lucia Di Summa, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da \_\_\_\_\_ contro xxxxxxxxxx , attesta di avere inviato con posta ordinaria copia della presente relazione all' esecutato, di averne inviato copia via e-mail all' avvocato di parte procedente e di aver depositato copia di cortesia per l'Ill.mo G.E. presso la cancelleria della VII sez. del Tribunale di Genova.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 9 novembre 2018

L' Esperto

arch. Lucia Di Summa